

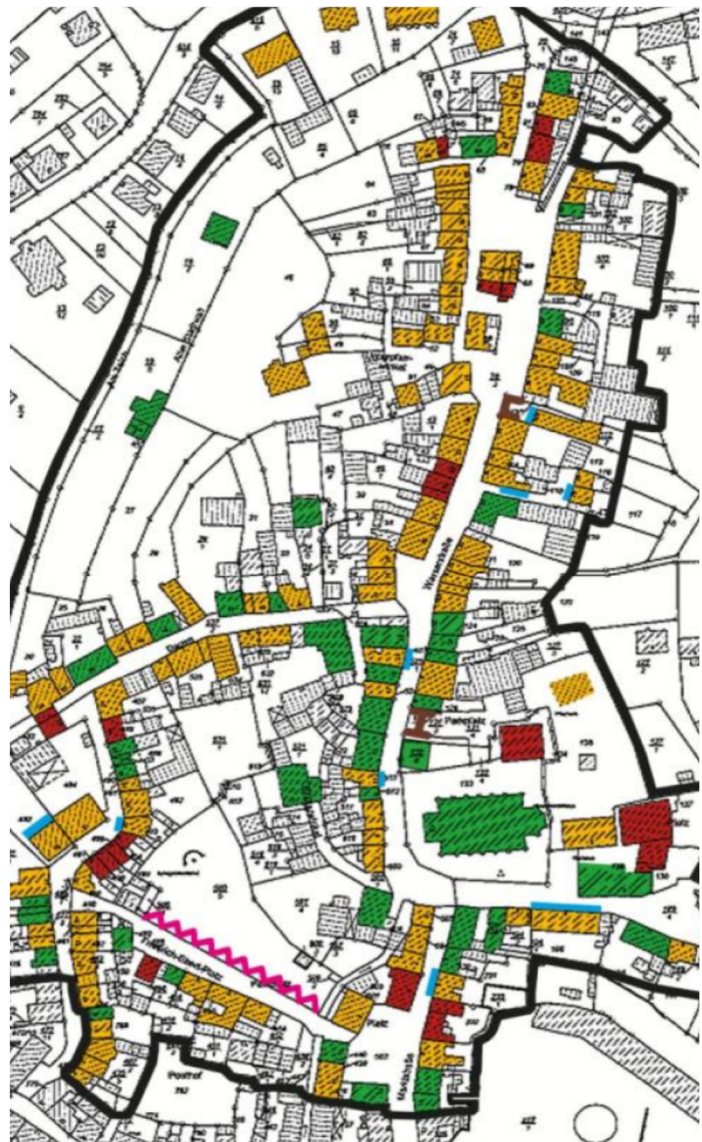


**BaubeCon**  
Sanierungsträger GmbH

# STADT HORNBURG

## INNENBEREICH STADTKERN

Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes  
bzw. des Rahmenplanes



# STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

## Stadt Hornburg

### Fortschreibung 2023

#### Bearbeitungsstand

Mai 2023

Auftraggeber

**Gemeinde Schladen-Werla**

Am Weinberg 9

38315 Schladen-Werla

Ansprechpartner:

Bürgermeister Andreas Memmert

Tel.: 0 53 35 / 801 – 50

Auftragnehmer

**BauBeCon Sanierungsträger GmbH**

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

Tel.: 0421 - 32901 0

Fax.: 0421 - 32901 22

Bearbeitung

Katrin Schube

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Grundlagen / Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Städtebauliches Entwicklungskonzept</b> .....	<b>5</b>
<b>4 Neue und fortgeschriebene Maßnahmen</b> .....	<b>6</b>
<b>5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel</b> .....	<b>7</b>
<b>6 Kosten- und Finanzierungsübersicht</b> .....	<b>9</b>

# 1 Vorbemerkungen

Mit der programmatischen Neuausrichtung der Städtebauförderung sind Maßnahmen, die zur Verbesserung der grünen Infrastruktur sowie des Klimaschutzes / der Klimaanpassung beitragen, verpflichtend für alle Förderkomponenten geworden (vgl. Verwaltungsvereinbarung 2022 des Bundes und der Länder). Die Förderung einer ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung soll durch die folgenden übergeordneten Strategien erreicht werden:

- Verbesserung der urbanen grünen Infrastruktur
- Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität in Stadtquartieren
- Gesellschaftliche Teilhabe
- Verbesserung des Stadtklimas
- Gewährleistung von Umweltgerechtigkeit
- Erhalt der biologischen Vielfalt
- Förderung der Naturerfahrung

Zur Überleitung der bisherigen Fördergebiete in die neue Programmstruktur der Städtebauförderung sind Ergänzungen entsprechend der genannten neuen Anforderungen an die Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepte inklusive einer Überarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht erforderlich.

Entsprechend der Vorgaben der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung 2022 werden nachstehend Maßnahmen des Klimaschutzes und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel für das Sanierungsgebiet „Innenbereich Stadtkern“ beschrieben. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde entsprechend der nachstehend erörterten Maßnahmen ergänzt und findet sich unter Kapitel 6.

Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH wurde im Frühjahr 2023 mit der Fortschreibung des ISEK beauftragt.

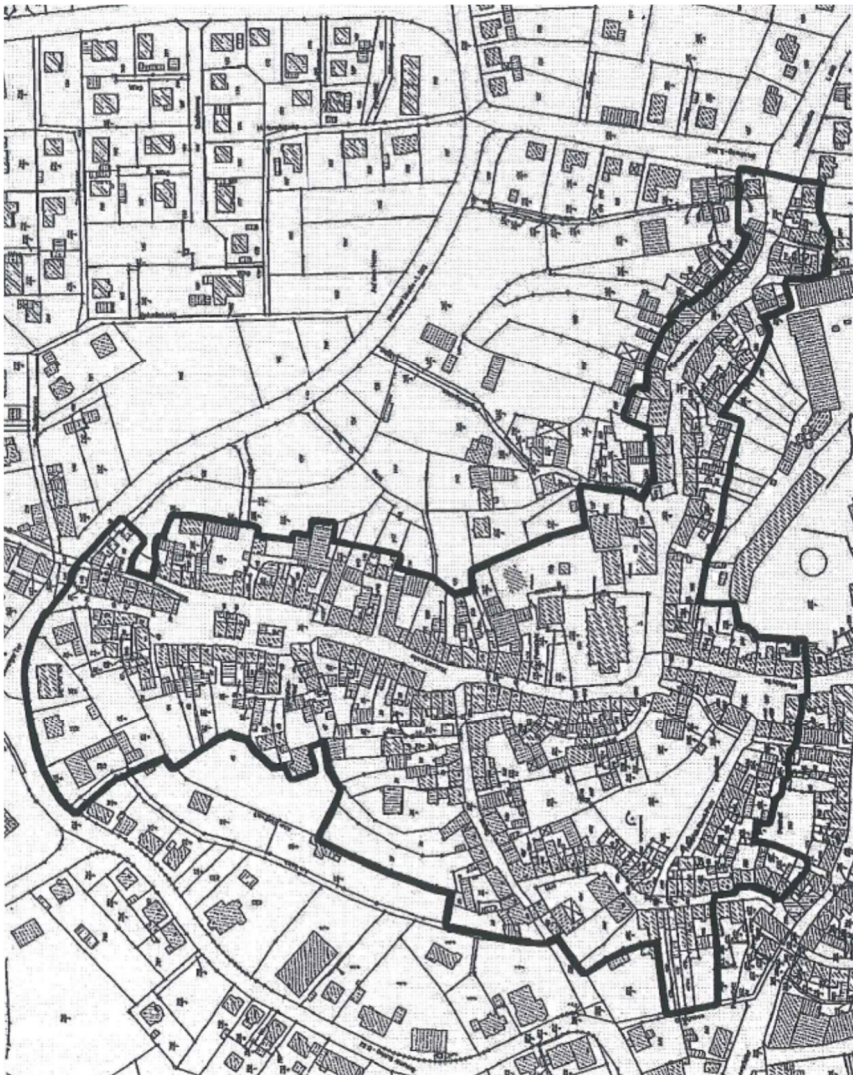
# 2 Grundlagen / Ausgangssituation

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Mal Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, im Jahr 1990, 2002 und in 2009 (Fortschreibung). Auf der Grundlage der jüngsten Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Jahr 2009 das Sanierungsgebiet „Innenbereich Stadtkern“ förmlich festgelegt und die Anmeldung für das Städtebauförderprogramm städtebaulicher Denkmalschutz beim Amt für regionale Landesentwicklung eingereicht. Seit Programmaufnahme im Jahr 2009 konnte das Sanierungsgebiet durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln in großen Teilen aufgewertet werden. Insgesamt sind bisher 3.074.500,00 € an Städtebaufördermitteln investiert

worden (Stand: 31.12.2023). Zahlreiche private Investitionen haben zur Aufwertung der Gebäudesubstanz und Verbesserung der Wohnverhältnisse beigetragen. Der öffentlich Raum konnte insbesondere durch die Neugestaltungen der Bereiche Dammstraße, Knick, Friedrich-Ebert-Straße, Wasserstraße und den Rathausvorplatz profitieren.

Bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme sind gem. der beiliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht noch folgende Maßnahmen geplant:

- Neugestaltung Marktstraße
- Neugestaltung Pfarrhofstraße
- Modernisierung Alter Tanzsaal



*Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes*

### **3 Städtebauliches Entwicklungskonzept**

Im folgenden Kapitel werden die im Jahre 2009 aufgestellten und noch nicht abgeschlossenen Sanierungsziele dargelegt.

Die Sanierungszielsetzungen besteht auch im Jahre 2023 fort. Dabei sind die genannten Ziele zum überwiegenden Teil durch Ausführungsplanungen konkretisiert worden. Der aktuelle Stand der einzelnen Sanierungsmaßnahmen wird erläutert.

Die Sanierungsziele der Vorbereitenden Untersuchungen umfassen folgende Themenbereiche:

- Erhaltung der historisch gewachsenen Stadtstruktur und der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Stärkung der Altstadt als Standort für Tourismus, Kultur und Nahversorgung
- Stärkung der Altstadt als attraktiver Wohnstandort

Als übergeordnete Maßnahmen sind die substanzgefährdeten Baudenkmale, wie teilweise bereits erfolgt, zu untersuchen (Modernisierungsvoruntersuchung). Im Anschluss sind geeignete Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an diesen Gebäuden zur Erhaltung des kulturellen Erbes durchzuführen.

Weiterhin sind an den Baudenkmalen mit mittleren Substanzschäden sowie an Baudenkmalen mit baulichen Überformungen (Fassade, Dach, Fassadenöffnungen) Maßnahmen zur denkmalgerechten Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes durchzuführen. Die Störungen des Stadtbildes durch nicht dem Denkmalstatus entsprechende Fassadeneinbauten oder durch den Behang historischer Fassaden mit Faserzementplatten oder Bitumenplatten sollten rückgängig gemacht werden.

Ein wesentlicher Schwerpunkt ist die Sanierung und Modernisierung erhaltenswerter und denkmalgeschützter Gebäude. Die ortsbildprägenden, zum überwiegenden Teil als Gruppe baulicher Anlagen denkmalgeschützten Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen vielfach Schäden in leichten bis mittleren Maßen auf. Bei einigen Gebäuden bestehen erhebliche Mängel der Bausubstanz. Das Erscheinungsbild und die Attraktivität des Ortskerns werden dadurch deutlich gemindert, was die Sicherung des kulturellen Erbes gefährdet.

## **4 Neue und fortgeschriebene Maßnahmen**

Die bis zum Abschluss der Sanierung vorgesehenen Maßnahmen wurden, wie aus der beigefügten fortgeschriebenen Kosten- Finanzierungsübersicht hervorgeht, fortgeschrieben. Die aufgeführten Punkte der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden wie folgt erweitert bzw. ergänzt:

Punkt 1 Sicherung, Erhaltung und energetische Sanierung ‚Alter Tanzsaal‘ mit Substanzschäden sowie Rückbau von Überformungen an denkmalgeschützten Gebäuden

Das Gebäudeensemble Pfarrhofstraße 5 besteht aus einem Wohnhaus, einem Eingangsdielenhaus sowie ehemaligem Tanzsaal. Das Wohnhaus wurde bereits durch die Gemeinde Schladen -Werla saniert. Der ehemalige Tanzsaal wurde 1882 zusammen mit einer Kegelbahn erbaut. 1913 erwirbt

es die Stadtgemeinde und nutzt den vorderen Teilbereich in Verbindung mit dem vorderen Rathaus. Ab 1929 erfolgt die Umnutzung als Turnhalle. In den achtziger Jahren nutzte eine Druckerei den Tanzsaal/Sporthalle und baute große Betonfundamente für die Aufstellung der Druckmaschinen ein. Nach dem Auszug der Druckerei wurde der ehemalige Tanzsaal als Lagerplatz genutzt, der vordere Bereich diente einer Tanzschule bis 2019 als Übungs- und Veranstaltungsraum. Seit der Coronapandemie wird das Gebäudeensemble nicht mehr genutzt. Die Bausubstanz ist sehr stark beschädigt, die östliche Fassade ist teilweise eingebrochen.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurde eine Modernisierungsvoruntersuchung mit Kostenberechnung erstellt. Weiterhin erfolgten umfassende statische Untersuchungen und sowie die Erstellung eines Holzschutzgutachten. Es sind umfangreiche städtebauliche Missstände festgestellt worden, welche durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Vandalismus und Leerstand entstanden sind und weiterhin bestehen.

Trotz des erheblichen Sanierungsstaus bietet sich das zentral gelegene Gebäude aufgrund der großen zusammenhängenden Fläche und seiner historischen Bedeutung als Versammlungs – und Treffpunkt der Gemeinde an. Der gesamte Komplex soll als Mehrgenerationenzentrum genutzt werden. Das gesamte Mehrgenerationenzentrum wird barrierefrei ausgebaut. Rollstuhlfahrer können über den Hof das öffentliche, rollstuhlgerechte WC im Rathaus erreichen. Der ehemalige Tanzsaal bleibt in seiner räumlichen Einzigartigkeit weiterhin erlebbar. Hier besteht die Möglichkeit, dass jüngere und ältere Generationen zusammenkommen. Um das gemeinschaftliche und generationsübergreifende Zusammenleben in der Gemeinde zu unterstützen sollen vielfältige Angebote geschaffen werden, zum Beispiel:

- Mehrgenerationennutzung (Jugend, Senioren)
- Räume für die Gemeindeverwaltung im Zwischenbau
- Spielkreis ‚Junge Eltern‘
- Jahreszeitliche Feste
- Stammtische für Verschiedene Akteure
- Lesungen / Vortragsreihen
- Vorträge
- Veranstaltungen von gemeinnützigen Vereinigungen (z. B. DRK-Blutspende, Proben und ggf. Aufführungen des Altstadttheaters)

Ein wichtiger Aspekt ist das freiwillige Engagement der Bürger. Um die historische Gebäudesubstanz zu sichern und zu sanieren und insbesondere um die Verwendung von klimaneutralen Baustoffen zu fördern und die Gebäude sowie deren Beheizung im Sinne einer klimafreundlichen Stadt zu erneuern, sollen die zur Verfügung stehenden Mittel für die Alte Sporthalle auf 1.600.000 € erhöht werden.

## **5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

### **Klimaschutz: Ist-Analyse**

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Mal Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, im Jahr 1990, 2002 und in 2009 (Fortschreibung). Im jüngsten Untersuchungsbericht wird dargelegt, dass sich die Anzahl der zu sanierenden Gebäude im Vergleich zum Jahr 1990 nicht wesentlich verändert hat und dass im Stadtbild ein zunehmender Leerstand auffällt (vgl. 2009, S. 16 ff.). Hieraus kann geschlossen werden, dass die Mehrzahl Gebäude keine zeitgemäße Wärmedämmung aufweist.

Seit Beginn der Sanierungsmaßnahme „Innenbereich Stadtkern“ sind durch den Sanierungsträger im Rahmen von vor-Ort Terminen mit Eigentümern Modernisierungsberatung durchgeführt worden. Hierbei wurden die Gebäude von Innen und Außen in Augenschein genommen und diese These bestätigt. Seit Beginn der Sanierung sind 1.053.272,78 € an Städtebaufördermitteln als Kostenerstattung für Gebäudesanierungen an private Eigentümer ausgezahlt worden (Stand: 31.12.2023). Insgesamt wurden 42 private Maßnahmen gefördert, wobei es sich sowohl um umfassende Sanierungen und kleinteilige Maßnahmen, insbesondere für die Erneuerung von Fenstern und Außentüren, handelt. Entsprechend der Modernisierungsrichtlinie wurden ca. 30 % der Kosten erstattet. Ein städtisches Gebäude, das Wohnhaus des Ensembles Pfarrhofstraße 5, wurde ebenfalls umfassend saniert.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln in den letzten dreizehn Jahren Verbesserungen zur Energieeinsparung an der privaten Gebäudesubstanz erreicht worden sind.

#### **Klimaschutz: Ausblick und Ziele**

Energetische Sanierungen zur Einsparung von Energie wurden in der beiliegenden fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersicht bei den Baumaßnahmen festgelegt.

#### **Stadtgrün und Anpassung an den Klimawandel: Ist-Analyse**

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde die mangelnde Ausstattung des Untersuchungsgebietes mit Grünflächen als Funktionsschwäche herausgestellt (vgl. 2009, S. 29). Ein großer Teil der Straßen, Wege und Plätze konnte innerhalb der Sanierungsmaßnahme neugestaltet werden, wobei Grünflächen und Bäume angepflanzt wurden und eine kleine Parkanlage an der Friedrich-Ebert-Straße entstanden ist.

#### **Stadtgrün und Anpassung an den Klimawandel: Ausblick und Ziele**

Wie oben dargelegt, sollen noch die Straßen Marktstraße und Pfarrhofstraße neugestaltet werden. Zurzeit befindet sich die Neugestaltung der Bereiche in der Planung. Auch in den Bereichen der Marktstraße und Pfarrhofstraße sollen die Anpassungen an den Klimawandel durch die Anlegung von Grünflächen erfolgen. Die Maßnahmen zur Schaffung von grüner Infrastruktur als Anpassung an den Klimawandel wurden in der beiliegenden fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersicht bei den Ordnungsmaßnahmen festgelegt.



## 6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Hornburg "Innenbereich Stadtkern"		Stand: 06.05.2020	Stand: 08.05.2023	
A. Ausgaben		Kosten Stand: 2009	Fortschreibung 2020	Fortschreibung 2023
Lfd. Nr.				
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>			
1.1	Städtebaulicher Rahmenplan/ Modernisierungsvoruntersuchungen/ Gutachten	75.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung/ Öffentlichkeitsarbeit</b>			
2.1	pauschal	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>			
3.1	Grunderwerb im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen	5.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umliegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
4.2	Umzug von Bewohnern (10 x; pauschal)	25.000,00 €	25.000,00 €	0,00 €
4.3	Abbruch verfallener und/ oder stadtbildstörender Nebengebäude, pauschal	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
4.4	Umgestaltung von Straßen, Plätzen und Wegen in historischen Ensembles			
4.4.1	Umgestaltung der Pfarrhofstraße (1.456 m <sup>2</sup> )	380.000,00 €	334.880,00 €	915.810,00 €
4.4.2	Umgestaltung der Marktstraße (2.735 m <sup>2</sup> )	110.000,00 €	629.050,00 €	750.010,00 €
4.4.3	Umgestaltung Knick und Friedrich-Ebert-Platz	290.000,00 €	830.350,00 €	830.350,00 €
4.4.4	Umgestaltung der Straße Damm	220.000,00 €	290.000,00 €	290.000,00 €
4.5	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
4.6	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel u. A. Schaffung von grüner Infrastruktur sowie Entsiegelung		100.000,00 €	100.000,00 €
<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen</b>			
5.1	Sicherung, Erhaltung und Sanierung denkmalgeschützter Gebäude mit Substanzschäden sowie Rückbau von Überformungen an denkmalgeschützten Gebäuden	1.475.000,00 €	1.800.000,00 €	1.800.000,00 €
5.2	Sicherung, Erhaltung und Sanierung stark gefährdeter denkmalgeschützter Gebäude	400.000,00 €	700.000,00 €	1.250.000,00 €
5.3	energetische Maßnahmen zur Energieeinsparung		100.000,00 €	100.000,00 €
<b>Zwischensumme Positionen 1. bis 5.</b>		<b>3.070.000,00 €</b>	<b>5.149.280,00 €</b>	<b>6.376.170,00 €</b>
<b>6</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>			
6.1	Sanierungsträger (6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	180.000,00 €	320.000,00 €	398.770,00 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>3.250.000,00 €</b>	<b>5.469.280,00 €</b>	<b>6.774.940,00 €</b>
B. Einnahmen				
Die Summe der Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sowie sonstigen Erlösen (z. B. Grundstücksveräußerungen) wird pauschal geschätzt.		<b>250.000,00 €</b>	<b>250.000,00 €</b>	<b>250.000,00 €</b>
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		<b>3.000.000,00 €</b>	<b>5.219.280,00 €</b>	<b>6.524.940,00 €</b>
D. Finanzierung				
Zu finanzierende Summe		<b>3.000.000,00 €</b>	<b>5.219.280,00 €</b>	<b>6.524.940,00 €</b>
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		1.000.000,00 €	1.739.760,00 €	2.174.980,00 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)		1.000.000,00 €	1.739.760,00 €	2.174.980,00 €

Stadt Hornburg – ISEK Fortschreibung 2023

---

Anteil Stadt Hornburg (1/3 von gesamt)	1.000.000,00 €	1.739.760,00 €	2.174.980,00 €
Anteil Bund (inkl. Aufnahme 2018/ 19, 90% Förderung)	1.070.000,00 €	1.809.760,00 €	2.244.980,00 €
Anteil Land Niedersachsen (inkl. Aufnahme 2018/ 19, 90% Förderung)	1.070.000,00 €	1.809.760,00 €	2.244.980,00 €
Anteil Stadt Hornburg (inkl. Aufnahme 2018/ 19, 90% Förderung)	860.000,00 €	1.599.760,00 €	2.034.980,00 €